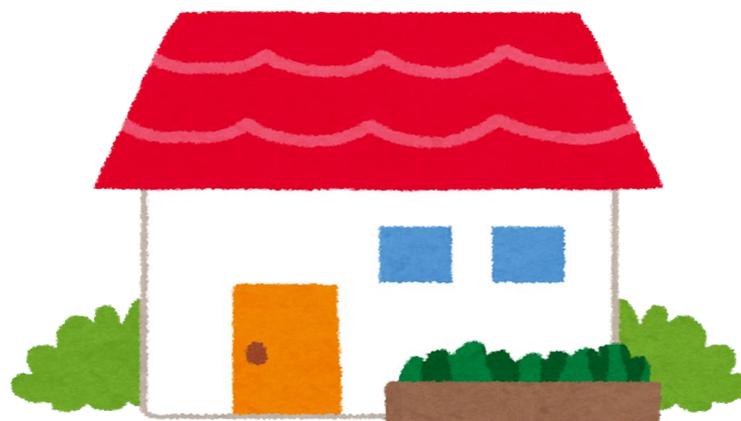


住宅ローン契約内容のご説明





はじめに

- この度は山陰合同銀行をご利用いただき誠にありがとうございます。
- 本書面は、住宅ローンのご契約内容をよりご理解いただくために、各種契約の主要な内容を解説したものです。
- ご契約にあたっては、必ず契約書等もご確認ください。
- また、ご不明な点がございましたら、ご遠慮なくお尋ねください。



住宅ローンにかかる契約書等

契 約 書	内 容	お客さまの該当 ※該当にチェック
金銭消費貸借契約証書	<ul style="list-style-type: none"> ・ お客さまに住宅ローンをご利用いただくうえでのお約束ごとを定めています。 	
住宅ローンに関する契約書	<p>【固定・変動金利選択型住宅ローンご契約の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 借入利率の変更や固定金利をご選択いただく場合のルール等を定めています。 <p>【変動金利型住宅ローンご契約の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 借入利率の変更のルールや手数料等を定めています。 	
抵当権設定契約証書	<p>【担保をご提供いただく場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ お客さまが住宅ローンをご利用いただくに際し、不動産を担保としてご提供いただくうえでのお約束ごとを定めています。 	
保証委託契約証書	<p>【保証会社の保証を受けていただく場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ お客さまが保証会社から保証を受けていただくうえでのお約束ごとを定めています。 	

※今回のご契約に該当する契約書も一緒にご覧ください。

住宅ローンにかかる契約書等

内 容	解説 ページ	該当するケース	お客さまの該当 ※該当にチェック
1. 金銭消費貸借契約証書 「借入要項」	6	全て	
2. 金銭消費貸借契約証書 「契約規定 1条～16条」	7～13	全て	
3. 金銭消費貸借契約証書 「契約規定 17条」	14	連帯保証人さまがいらっしゃる場合	
4. 金銭消費貸借契約証書 「契約規定 18条」	15	連帯債務者さまがいらっしゃる場合	
5. 金銭消費貸借契約証書 「規定の変更 19条～20条」	16	全て	
6. 住宅ローン金利 (固定・変動金利選択型)	17～19	固定・変動金利選択型の場合	
7. 住宅ローン金利 (変動金利型)	20	変動金利型（全期間）の場合	
8. 住宅ローン金利 (2段階固定金利型)	21	2段階固定金利型の場合	

住宅ローンにかかる契約書等

内 容	解説 ページ	該当するケース	お客さまの該当 ※該当にチェック
9. 担保	22～25	担保をご提供いただく場合	
10. 保証会社の保証	26	保証会社の保証を受けていただく場合	
11. 諸費用	27	全て	



1. 金銭消費貸借契約証書「借入要項」

※以下、本書面における呼称は以下のとおりとします。

・「お借主さま」・・・お借主さま および 連帯債務者さま全員

① 借入金額、借入利率、最終期限等

お借入条件は、お客さまごとに異なります。詳しくは、「金銭消費貸借契約証書」をご確認ください。

② 元利金の返済方法

ご返済金額やご返済日などは、「金銭消費貸借契約証書」および「お払込案内（お借入後に郵送いたします）」をご確認ください。

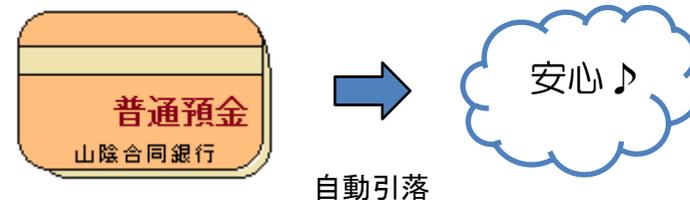
③ 遅延損害金

ご返済が遅れた場合は、元利金返済額（次ページご参照）に加え、遅れた元金に対する損害金（年14.5%）をお支払いいただきます。

2. 金銭消費貸借契約証書「契約規定」

① 元利金返済額の自動支払【1条】

元利金とは、借り入れた元金とそれに対する利息のことをいいます。「元利金返済額の自動支払」とは、毎月のご返済金や、本契約に関してお借主さまがご負担すべき費用などを、お借主さまからの依頼に基づき、ご返済日当日にお借主さまの指定口座から自動的に引き落とし、ご返済に充てさせていただきます方式のことをいいます。



② 繰り上げ返済【2条】

- 借入当初の契約で定められた期限よりも前に繰り上げて返済することを「繰り上げ返済」といいます。具体的には、残っている債務額（残債務額）の一部を、期日を繰り上げて返済すること、あるいは残債務全額を一括して返済することをいいます。
- こうした繰り上げ返済を行うには、銀行に対して予めご連絡いただく必要があり、また銀行所定の手数料をお支払いいただきます。



2. 金銭消費貸借契約証書「契約規定」

③ 担保 【3条】

- ・ 銀行は、貸出した金銭および利息が回収できない事態とならないよう、返済の遅延等の発生を予防するとともに、万一お借主さまがご返済できない事態となった場合にも、貸出金を全額回収できるよう必要な措置を講じます。この措置を「債権保全」といいます。
- ・ 銀行は、債権保全のひとつの手段として、ご融資した住宅ローンで取得等されたご自宅の土地・建物に担保を設定させていただきます。一般的に、担保の設定方法は登記によります。
(詳細は、「7. 抵当権設定契約証書」をご覧ください。)
- ・ お借主さまや連帯保証人さまに信用不安が生じたときや、銀行が債権保全を必要とする相当の事由が生じたとき客観的に認められるとき、銀行は担保やご保証人の追加や変更をお願いすることがあります。
- ・ 次ページの全額返済義務が生じた場合、銀行は競売などの方法で売却処分の上、住宅ローンのご返済に充てることができます。

2. 金銭消費貸借契約証書「契約規定」

④ 期限前の全額返済義務 【4条】

- ・「契約で定められた期限までは、借入金の返済をしなくてよい」というお借主さまの利益のことを「期限の利益」といいます。
- ・第4条第1項に掲げられている事項に該当した場合には、お借主さまはこの期限の利益を失い、直ちに住宅ローン全額をご返済していただきます。また、第4条第2項に掲げられている事項に該当した場合には、銀行の請求によりお借主さまは期限の利益を失い、直ちに住宅ローン全額をご返済していただきます。
- ・万一、お借主さままたは連帯保証人さまが、次ページの反社会的勢力（暴力団員等）に該当した場合等にも、銀行の請求によりお借主さまは期限の利益を失い、直ちに住宅ローン全額をご返済していただきます。

2. 金銭消費貸借契約証書「契約規定」

⑤ 反社会的勢力の排除【5条】

- ・ お借主さまおよび連帯保証人さまはご自身が暴力団員等でないこと、および暴力行為を行わないことなどを表明し、確約いただきます。
- ・ 万が一、お借主さままたは連帯保証人さまが暴力団員等の反社会的勢力であることが判明した場合等には、銀行の請求によりお借主さまは期限の利益を失い、直ちにこの契約による債務全額をご返済していただきます。



⑥ 相殺等【6条～8条】

- ・ 銀行およびお借主さまは、住宅ローンの元利金と、お借主さまが銀行にお預けのご預金等を相殺することができます。
- ・ 第6条～8条では、この相殺の方法やご返済に充てる順序等について、ルールを定めています。

2. 金銭消費貸借契約証書「契約規定」

⑦ 危険負担、免責条項等【9条】

- ・災害等により、契約書等（電子的記録含む）紛失した場合も、引き続きご返済の義務は生じます。
- ・銀行が相当の注意をもって印鑑照合し、相違ないと認めて取引したときは、その印鑑が仮に偽造印鑑であったとしても、その取引により生じた損害について、銀行は責任を負いません。
- ・お借主さまに対し銀行が債権保全のために法律上の権利を行使する場合、または担保処分をする場合に発生する費用はお借主さまにご負担いただきます。

⑧ 成年後見制度等の届出【10条】

お借主さままたは連帯保証人さまについて家庭裁判所の審判により補助、保佐、後見が開始された場合や、任意後見監督人の選任がなされた場合には、ただちに銀行に書面にてその旨を届け出ていただく必要があります。



2. 金銭消費貸借契約証書「契約規定」

⑨ 届出事項の変更【11条】

- ・お借主さままたは連帯保証人さまについて、氏名、住所、印鑑、電話番号などに変更があった場合は、銀行に書面で届け出ていただく必要があります。
- ・変更の届け出を怠った結果、銀行からの通知が到達しなかった場合（または遅れた場合）、通常到達すべきときに到達したものとみなします。

⑩ 報告および調査【12条】

担保の状況、お借主さまや連帯保証人さまの信用状況などに重大な変化が生じた場合は銀行へご報告いただく必要があります。（銀行から調査をお願いする場合があります。）

⑪ 団体信用生命保険【13条】

- ・団体信用生命保険とは、被保険者さまが死亡または所定の高度障害状態となった場合等一定の保険事故が発生した場合に保険金が支払われる生命保険です。
- ・保険金は住宅ローンのご返済に充てられます。
- ・保険料は銀行が負担いたしますが、ご選択される団体信用生命保険の種類によっては、住宅ローンの金利が高くなります。

2. 金銭消費貸借契約証書「契約規定」

⑫ 準拠法、管轄【14条】

本契約は日本法に準拠し、訴訟が発生した際は、銀行の本店または取引店の所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とします。

⑬ 債権譲渡【15条】

銀行は、将来この住宅ローンを他の金融機関等に譲渡することができます。



⑭ 入金案内等の委託【16条】

銀行は、入金案内および延滞督促業務について、銀行が業務代行会社へ委託することがあります。

3. 金銭消費貸借契約証書「契約規定」

⑮ 保証【17条】

- ・「連帯保証人」とは、お借主さまより住宅ローン等のご返済をいただけない場合、お借主さまと連帯して返済義務を負う人をいいます。
- ・お借主さまと同様の連帯責任を負うので、銀行がお借主さまに請求したか否か、またはお借主さまにご返済資力が残っているか否かにかかわらず、お借主さまからのご返済に滞りがあり、銀行から請求を受けたときは直ちにお借主さまに代ってご返済いただく義務を負います。場合によってはお借主さまより先にご自宅などご所有の財産に対する差押え等の強制執行を受けることもあります。
- ・なお、連帯保証人さまがお借主さまに代ってローンのご返済をされた場合、連帯保証人さまは、お借主さまに対して銀行にご返済された金額相当の請求をすることができます。この連帯保証人さまの権利を求償権といいます。ローンのお借入残高や利息が残っている場合、この求償権を行使するためには銀行の同意が必要です。
- ・銀行の同意なしに保証契約を解除することはできません。ただし、やむを得ず解除しなければならぬ場合は、銀行およびお借主さまや他の連帯保証人さまなど利害をお持ちの方全員の承諾が必要です。
- ・銀行は保証人から請求があれば、当該債務の元本・利息・違約金・損害賠償など一定の情報を提供する義務があります。

4. 金銭消費貸借契約証書「契約規定」

⑩ 連帯債務【18条】

- ・一つの債務に対し複数の方が共同してご返済義務を負うことを「連帯債務」といいます。全ての連帯債務者さまは、住宅ローンお借入残高全額に対し、同等のご返済義務を負っています。
- ・連帯債務者さまとのお取引にあたっては、以下の事項をお約束いただきます。
 - ① 銀行から債務者に対する連絡・諸通知は、お借主さま一人に対して行えば足り、必ずしもお借主さま全員に行う必要はないこと。
 - ② 銀行が一部のお借主さまに対して債務免除もしくは担保の変更・解除をしても、残りのお借主さまはそれを理由にご自身の負担の免除を主張できないこと。
 - ③ 行方不明のお借主さまは、残りのお借主さまが住宅ローン債務を承認されたり変更されたことに対し、異議の申立はできないこと。
 - ④ 一部のお借主さまがローンのご返済をなされた場合でも、まだローンのお借入が残っていれば、銀行の同意なしでは他のお借主さまに対してご返済された金額相当を請求いただくことができないこと。
 - ⑤ 期限の利益喪失事由の発生は、お借主さまのうちどなたかお一人でも発生した場合、住宅ローン全額に適用されること。

5. 金銭消費貸借契約証書「契約規定」

⑰ 規定の変更【19条】

- ・住宅ローン契約の約款は、定型約款に該当するものとして取扱しています。そのため、法令の改正や社会の状況変化等により約款の変更が必要となったときに、その変更が下記に該当する場合は、ホームページ掲載などによる周知を行うことで、個別に変更の同意を得ることなく、約款の内容を変更することがあります。
 - ①相手方の一般の利益に適合するとき
 - ②契約をした目的に反せずかつ諸事情に照らして合理性があるとされるとき
- ・定型約款は、定型取引（不特定多数の者を相手方として行う取引であって、その内容が画一的であることが双方にとって合理的である取引）にあたって利用されるものであり、当該約款を契約の内容とすることに合意した場合は、個別の条項についても合意したものとみなされます。

⑱ 第三者賃貸の禁止【20条】

- ・住宅ローンで取得した住宅・土地について、第三者に賃貸することを禁止しています。
- ・万が一、第三者への賃貸を目的に住宅ローンを借入したことが判明した場合等には、銀行の請求によりお借主さまは期限の利益を失い、直ちにこの契約による債務全額をご返済していただきます。

6. 固定・変動金利選択型住宅ローンについて

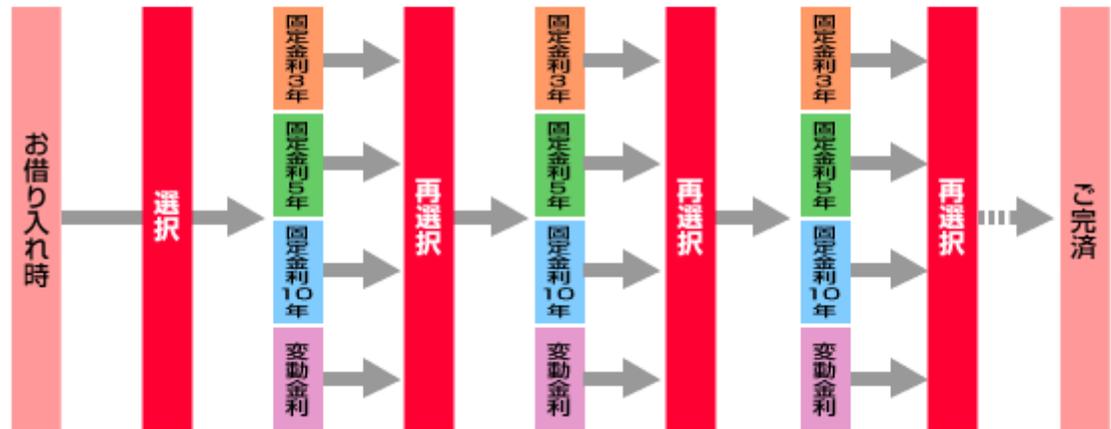
特長

- ・ご返済にあたって、お借主さまが**固定金利**と**変動金利**のいずれかをご選択いただきます。
- ・**固定金利**をご選択された場合、「3年」「5年」「10年」のいずれかの固定金利期間をご選択いただき、その期間中は一定の利率でのご返済となります。
- ・**固定金利**期間終了後は、再び上記同様、「固定」「変動」の別、ならびに(**固定金利**をご選択された場合は)固定金利期間をご選択いただきます。以後完済まで同様です。

- ※**変動金利**をご選択された場合、ご返済に遅れがなければいつでも**固定金利**をご選択いただくことが可能です。(固定金利開始日は銀行所定の日とさせていただきます。)
- ・金利の上昇や下落により、月々のご返済額、ならびに最終的な総返済額が変動します。

お借入期間中の金利選択のイメージ図

固定金利期間終了時、引き続き固定金利のままか、変動金利に変えるか選べます。変動金利に変更した場合、いつでも固定金利期間を設定することができます。なお、固定金利期間終了時、お申し出がない場合は変動金利に変更させていただきます。



6. 住宅ローンに関する契約書

① 固定金利と変動金利の選択【第2条】

- ・固定金利、変動金利をご選択いただく際のルールが記載されています。
- ・変動金利から固定金利への変更は、ご返済に遅れがなければいつでもお申し出いただけます。
- ・固定金利期間中は変動金利のご選択ならびに固定金利の再選択はできません。

② 固定金利期間終了後の適用利率等【第3条】

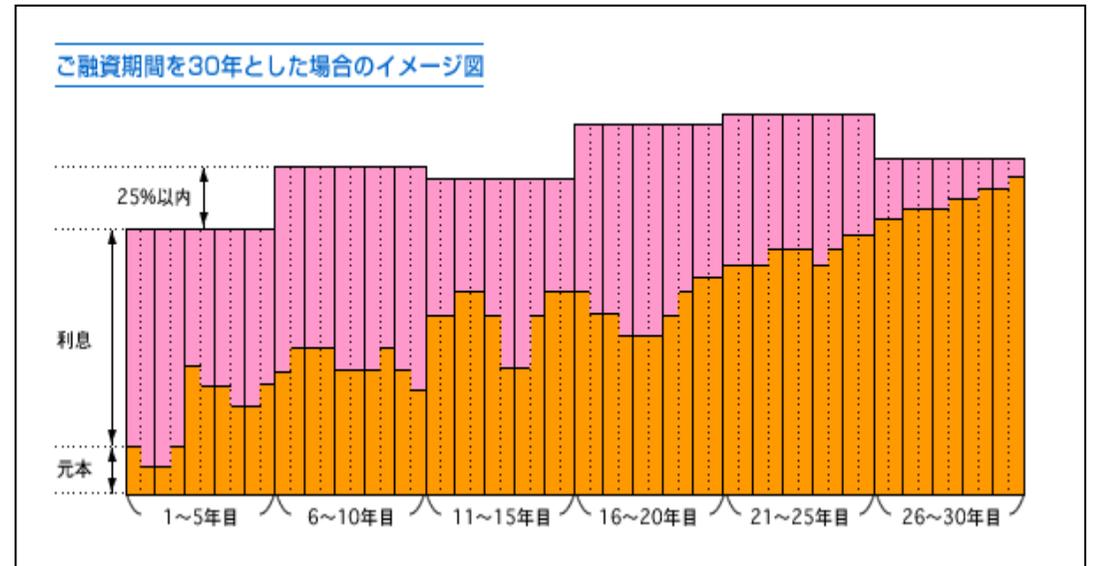
- ・次回も固定金利をご選択される場合、銀行に対して、固定金利期間終了日の3営業日前までに次回の固定金利期間を銀行にご通知ください。
- ・固定金利期間終了日の3営業日前までにご通知がない場合は、固定金利期間終了日の翌日より自動的に変動金利に変更します。



6. 住宅ローンに関する契約書

③ 変動金利の適用利率等【第4条】

- ・半年毎に金利を見直します。
- ・金利を見直した後も、月々のご返済額は5年間(毎年10月1日の利率見直し時を5回経過するまで)は変更ありません。
※ただし、月々のご返済額に占める「元金」と「利息」の割合は変更します。
- ・月々のご返済額が変更となる場合、「変更後のご返済額」は「変更前のご返済額」の1.25倍を超えることはありません。
- ・金利が上昇した場合には、最終のご返済額が増加する可能性があります。
- ・金利の引き上げにより、毎回の利息額がご返済額を超える場合、その超過額(「未払利息」といいます。)の支払いは繰り延べられます。未払利息が発生した場合には、次回以降の毎回元利金返済額の中に含めてご返済するものとし、その充当順序は、未払利息、約定利息、元金の順とします。
- ・固定金利の選択を行うには、銀行所定の手数料をお支払いいただきます。



7. 変動金利型住宅ローンについて（住宅ローンに関する契約書）

① 変動金利の適用利率等【第2条】

- ・半年毎に金利を見直します。
- ・借入利率の変更は、全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORの変動を勘案した銀行独自の住宅ローン金利（基準金利）を基準として、基準金利の変動幅に100%連動して引き下げまたは引き上げられるものとします。
- ・金利の上昇や下落により、月々のご返済額、ならびに最終的な総返済額が変動します。

※固定・変動金利選択型の変動金利とは異なり、金利を見直した後も、月々のご返済額を5年間（毎年10月1日の利率見直し時を5回経過するまで）は変更がない、いわゆる5年ルールや月々のご返済額が変更となる場合、「変更後のご返済額」は「変更前のご返済額」の1.25倍を超えることがない、いわゆる1.25倍ルールの適用はありませんのでご注意ください。

② 融資取扱手数料【第3条】

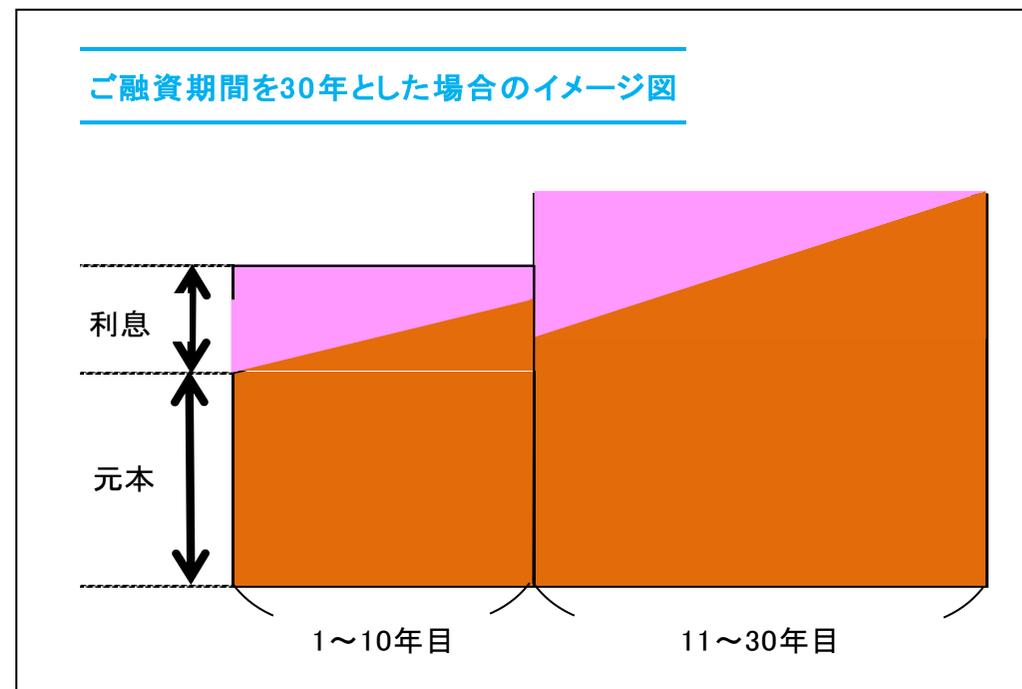
- ・変動金利型住宅ローンご契約の場合は、下記の算式により算出される手数料をお支払いいただきます。 $\text{手数料} = \text{借入金額} \times 2.2\% \text{（消費税込）}$
- ・早期の繰り上げ返済により、徴求済の利息および手数料金額の合計が利息制限法等に基づく上限金利を超過する場合は、銀行所定の計算方法により当該手数料の一部を返戻するものとします。

注意：固定・変動金利選択型住宅ローンの変動金利型とは商品が異なります。

8. 2段階固定金利型住宅ローンについて

特長

- ・ お借入時に、「当初10年間の金利」と、「11年目以降の金利」が決定します。
- ・ ご融資期間中の金利が固定されるため、お借入時に月々のご返済額、ならびに最終的な総返済額が決定します。



9. 抵当権設定契約証書

抵当権とは

- ・ ご返済の滞りや、お借主さまの信用状態悪化を示す一定の事由が生じた場合は、担保物件（原則、ご融資の対象となる住宅とその土地）を銀行が処分し、その売却代金を優先的に住宅ローンのご返済に充てることをあらかじめお約束する銀行側の権利のことです。
※銀行へ提供いただく担保物件は、（根）抵当権設定契約証書の「物件の表示」欄に記載されます。
- ・ 処分による代金は住宅ローンの元金だけでなく、お利息や損害金にも充てられます。



9. 抵当権設定契約証書

① 抵当権の設定【第1条】

住宅ローンの担保として、所有物件に抵当権を設定する(=担保提供いただく)ことをお約束いただきます。

② 登記義務、増担保【第2条、第4条】

- ・担保提供者様(=担保物件を所有していらっしゃる方)は、住宅ローンご契約時に、抵当権設定の登記をしていただきます。登記をしていただくことにより、法務局に備え付けられている不動産の登記簿に銀行の抵当権が設定されている旨が記載されます。
- ・担保提供後に、担保の土地上に新たに建物を建てられた場合、その物件に対し抵当権を設定し、登記手続きをする必要があります。また、担保提供いただいている物件に対し、面積の変更等変動があった場合、変更登記の手続きが必要となります。

③ 担保物件の保全、報告等【第3条、第8条】

- ・銀行の事前承諾なく、「担保物件の譲渡・変更」および「第三者のための権利設定」はできません。
 - ・担保物件の毀損等、重大な変化については、銀行へご報告いただく必要があります。
- ※銀行が担保物件の調査を行う場合、資料のご提出等ご協力ください。

9. 抵当権設定契約証書

④ 抵当物件の処分【第7条】

- ・ お借主さまが期限の利益を喪失した場合等には、銀行は担保物件を処分し、その売却代金を住宅ローンのご返済に充てさせていただきます。
- ・ 担保を処分しご返済に充てさせていただいた場合、当該担保の提供者さまはご返済された事実をもって、お借主さまや他の連帯保証人さま等にご返済された金額を弁償するよう請求することができます。

⑤ 費用負担【第9条】

- ・ 担保の提供や解除に必要な費用は、担保提供者さまおよびお借主さまにご負担いただきます。主な費用は下記のとおりです。
- ・ (根) 抵当権設定登記の申請費用 (解除時も含みます) <お支払い先：法務局>
- ・ 上記申請にかかる委託費用 (解除時も含みます) <お支払い先：司法書士>
- ・ 担保調査にかかる手数料 <お支払い先：山陰合同銀行>

9. 抵当権設定契約証書

⑥ 担保保存義務【第11条】

- ・担保保存義務とは、わざと、あるいは不注意によって担保（保証も含みます）をなくしたり、壊したりしてはいけないという銀行側の義務です。
- ・担保や保証を変更、解除する場合は、原則として事前に、お客さま（お借主さまや連帯保証人さま、担保提供者さま等住宅ローンに関し利害関係のある方）にご連絡し、ご了解を得てから行うものとしております。
- ・ただし、お客さま（お借主さまや連帯保証人さま、担保提供者さま等住宅ローンに関し利害関係のある方）に個別にご了解を得る時間が用意できないときなどは、場合によってはご連絡が前後することもあり得ることから、予め銀行の担保保存義務を免除いただくこととしております。

10. 保証委託契約証書

① 保証委託契約証書の差し入れ

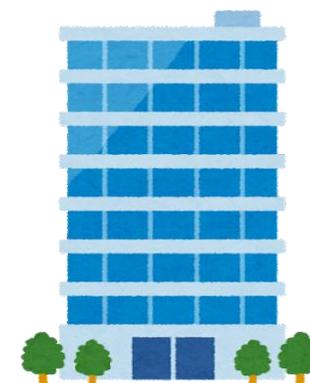
保証会社の保証を受けていただく場合、保証会社との権利や義務を定めた「保証委託契約証書」を差し入れていただきます。

② 保証会社の保証履行

延滞等を理由に、お客さまに全額返済の義務が発生したにもかかわらず、ご返済いただけない場合は、保証会社が銀行に対してお借入の全額を返済します。

③ 保証会社への債権移転

- ・保証会社が銀行にお借入の全額を返済すると、銀行のお借入にかかる権利、つまり債権は保証会社に移転します。
- ・債権の移転後は、お客さまは保証会社に対してご返済いただくこととなります。



1 1. 諸費用

※手数料金額詳細は別紙「住宅ローン関連手数料のお知らせ」をご覧ください。

《お借入時に必要となる主な費用》

種 類	内 容	お客さまの該当 ※該当にチェック
印紙代	金銭消費貸借契約証書など各種ローン契約書へ貼付する印紙代をご負担いただきます。	
事務手数料	銀行へお支払いいただきます。	
融資取扱手数料	銀行へお支払いいただきます。	
電子契約サービス手数料	銀行へお支払いいただきます。	
保証料	保証会社へお支払いいただきます。	

※上記諸費用とは別に、「登録免許税」「登記を委任された司法書士への報酬」「建物にかける火災保険料」なども必要になります。

《お借入期間中に必要となる主な費用》

種 類	内 容
条件変更手数料	返済条件の変更（繰上返済、返済期間変更など）の際の手数料です。
金利選択手数料	固定金利を選択する際の手数料です。
担保の変更手数料	担保一部解除等担保の変更の際の手数料です。

ご契約いただいたお客さまへ



- 本書面は主な契約内容を説明しておりますので、必ず契約書等で詳しい内容をご確認ください。
- ご契約いただきました内容は、いつでも確認できるよう、ご署名いただきました契約書等の写しをお渡ししておりますので、大切に保管してください。
- 万一、紛失された場合も、ご契約いただいた山陰合同銀行本支店にてご用意いたしますので、その旨お申し付けください。ご不明な点も承ります。

今後とも、末永くお取引いただきますようお願い申し上げます。



ごうぎん

28 / 28